

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
KONTRAKTOR DALAM MENGIKUTI TENDER  
PEMERINTAH DI KOTA DILI TIMOR LESTE

TUGAS AKHIR



Diajukan Oleh :

SAMUEL MARTINS DE ARAUJO  
0853010085

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2013

LEMBAR PENGESAHAN  
TUGAS AKHIR

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
KONTRAKTOR DALAM MENGIKUTI TENDER  
PEMERINTAH DI KOTA DILI TIMOR LESTE

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir  
Program Studi Teknik Sipil FTSP UPN "Veteran" Jawa Timur  
pada tanggal, 26 Maret 2013

Dosen Pembimbing :  
Pembimbing Utama

Tim Penguji :  
1. Penguji I

N Dita Pahang Putra, ST., MT.  
NPT. 3 7003 00 0175 1

Pembimbing Pendamping

Iwan Wahjudijanto, ST., MT.  
NPT. 3 7102 99 0168 1

2. Penguji II

Dra. Anna Rumintang, MT.  
NIP. 19620630 198903 2 00 1

Ir. Siti Zainab, MT.  
NIP. 19600105 199303 2 00 1

3. Penguji III

Farida Rahmawati, ST., MT.

Mengetahui  
Dekan Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Ir. Naniek Ratni JAR., M.Kes.  
NIP. 19590729 198603 2 00 1

## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Batasan Masalah.....	3
1.5 Lokasi penelitian .....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Umum .....	5
2.2 Kontraktor .....	5
2.2.1 Kualifikasi Kontraktor .....	8
2.2.2 Metode pemilihan Kontraktor .....	13
2.3 Definisi Tender.....	14
2.4 Proses Tender .....	15
2.4.1 Pengumuman/Undangan Tender .....	15
2.4.2 Pernyataan Mengikuti Tender.....	16
2.4.3 Penerimaan Dokumen Tender .....	16

2.4.4 Penjelasan Pekerjaan dan Peninjaun Lapangan .....	17
2.4.5 Penyerahan Dokumen Penawaran.....	17
2.4.6 Proses Negosiasi Kontrak Dengan Pemilik .....	18
2.4.7 Penandatanganan Surat Perjanjian Kontrak.....	18
2.5 Faktor-faktor Penentuan Kontraktor Pemenang.....	18
2.5.1 Penawaran Kontraktor .....	18
2.5.1.1 Daftar Rencana Anggaran (R.A.B) .....	19
2.5.1.2 Analisa Harga Satuan Pekerjaan.....	20
2.5.2 Organisasi Kontraktor.....	21
2.5.2.1 Daftar Peralatan Yang Dimiliki Kontraktor .....	21
2.5.2.2 Pengalaman (experience) .....	21
2.5.2.3 Kondisi Keuangan .....	22
2.5.3 Jaminan .....	22
2.5.3.1 Jaminan Tender(bid bond).....	23
2.5.3.2 Jaminan Pelaksanaan(performance bond).....	23
2.5.3.3 Jaminan Pembayaran(payment bond) .....	24
2.5.4 Waktu Pelaksanaan(Time Schedule).....	24
2.6 Sistem Evaluasi Kontraktor Pemenang .....	24
2.7 Faktor-faktor yang mempengaruhi kontraktor .....	26
2.8 Penjelasan Faktor-faktor Yang Digunakan .....	32
2.8.1 Karakteristik Proyek .....	32
2.8.2 Dokumen Proyek.....	34
2.8.3 Karakteristik Perusahaan .....	35

2.8.4 Kondisi Penwaran.....	37
2.8.5 Kondisi Ekonomi.....	39
2.9 Tangapan Kontraktor Terhadap Undangan Untuk Mengikuti Tender .....	39
2.10 Severity Index .....	40
2.11 Statistik .....	41
2.11.1 Validitas .....	43
2.11.2 Reabilitas.....	44

### BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian .....	46
3.2 Data Penelitian .....	46
3.2.1 Teknik Pengumpulan Data .....	46
3.2.2 Populasi Penelitian .....	47
3.2.3 Sampel Penelitian.....	47
3.2.4 Kuisisioner .....	47
3.3 Analisa Data.....	49
3.3.1 Faktor Yang Paling Mempengaruhi .....	49
3.4 Langkah-langkah Penelitian.....	49

### BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Data Responden.....	53
4.2 Hasil Survey .....	54
4.2.1 Jenjang Pendidikan Responden .....	54
4.2.2 Jabatan Responden .....	55
4.2.3 Pengalaman Responden Dalam Menangani Proyek .....	56

4.3 Uji Validitas dan Reabilitas .....	57
4.4 Perhitungan dan Peringkat Severity Index.....	60
4.4.1 Contoh Perhitungan Severity Index .....	60
4.5 Pembahasan Faktor-faktor Yang Mempengaruhi .....	72
4.5.1 Karakteristik Proyek.....	72
4.5.2 Dokumen Proyek.....	73
4.5.3 Karakteristik Perusahaan .....	74
4.5.4 Kondisi Penwaran.....	75
4.5.5 Kondisi Ekonomi.....	75

## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan .....	81
5.2 Saran .....	83

DAFTAR PUSTAKA .....	84
----------------------	----

## LAMPIRAN I

## LAMPIRAN II

## LAMPIRAN III

## ABSTRAK

Keputusan untuk mengikuti tender melibatkan banyak faktor, sehingga perlu bagi kontraktor untuk menganalisa dan mengidentifikasi faktor-faktor tersebut lebih jauh lagi sehingga kontraktor dapat membuat keputusan yang lebih tepat. Cara untuk mendapatkan proyek kontraktor harus mengikuti tender yang di selenggarakan oleh owner. Dalam pegerjaan konstruksi, ada proyek yang menguntungkan bagi kontraktor ada juga proyek yang merugikan bagi kontraktor. Oleh karena itu kontraktor harus bisa memutuskan apakah akan mengikuti tender atau tidak.

Penelitian ini di lakukan sebagai upaya untuk mengetahui faktor-faktor yang paling mempengaruhi kontraktor dalam pengambilan keputusan untuk mengikuti tender pemerintah di kota Dili. Penelitian dilakukan dengan cara survey melalui penyebaran kuisioner kepada responden, yaitu manajer-manajer proyek atau yang berkompeten untuk mengisi kuisioner tersebut. Survey membutuhkan 36 responden perusahaan kontraktor untuk mengetahui faktor yang paling mempengaruhi kontraktor dalam mengikuti tender pemerintah di kota Dili. Analisis data menggunakan metode analisis statistik deskriptif, yaitu severity index.

Dari hasil penelitian didapatkan faktor-faktor yang paling mempengaruhi kontraktor dalam mengikuti tender yang dilaksanakan oleh pemerintah, yaitu kepercayaan pada kemampuan 95,55%, kekuatan perusahaan 91,66%, kelengkapan dokumen 87,77%.

Kata Kunci : Kontraktor, Severity index, Tender pemerintah

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pesatnya perkembangan industri konstruksi dewasa ini menyebabkan meningkatnya pula kebutuhan akan bangunan fisik. Dalam industri konstruksi ada dua pihak yang memegang peranan penting yaitu Owner dan kontraktor. Owner sebagai pemilik proyek membutuhkan jasa kontraktor sebagai pemegang implementasi fisik yang benar-benar mampu, dalam arti memiliki kecakapan dan sarana untuk melaksanakannya dengan cara yang efisien dan ekonomis tanpa kesulitan yang berarti. Kontraktor adalah orang/badan yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan sesuai biaya yang telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan serta syarat-syarat yang ditetapkan.

Dalam hal ini Owner adalah pemerintah yang bergerak di bidang konstruksi yaitu Dinas Pekerjaan Umum kota Dili, yang terletak di jalan Avenida Salajar Dili. Untuk dapat mengikuti tender, maka kontraktor harus melakukan pendaftaran terlebih dahulu. Pendaftaran dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu datang ke tempat yang telah ditunjuk oleh pemerintah atau dengan melakukan pendaftaran secara online melalui eprocurement yang telah disediakan oleh pemerintah.

Proses pemilihan kontraktor adalah serangkaian kegiatan mulai dari mengidentifikasi keperluan jasa kontraktor oleh pemilik, mempersiapkan paket tender, melakukan tender sampai dengan tanda tangan kontrak untuk menangani implementasi fisik proyek (Soeharto, 1997). Tender dapat dilaksanakan dengan beberapa cara, salah satunya adalah dengan mengadakan tender terbuka.



Dalam proyek konstruksi, jika kontraktor akan mengikuti tender untuk suatu proyek, maka kontraktor seharusnya meninjau terlebih dahulu motivasi dan tujuan untuk mengikuti tender, karena hal ini berpengaruh pada tanggapan yang diberikan. Jika kontraktor telah mempunyai motivasi yang jelas, maka keputusan selanjutnya adalah akan mengikuti atau tidak mengikuti tender.

Keputusan untuk mengikuti tender didasarkan pada pengalaman, penilaian, dan persepsi dari masing-masing personal yang berwenang untuk hal tersebut (Ahmad dan Minkarah, 1988). Dalam menghadapi kondisi tersebut, kontraktor menghadapi suatu masalah pengambilan keputusan yang melibatkan beberapa faktor yang harus dipertimbangkan.

Dengan mengidentifikasi dan mengevaluasi tingkat kepentingan faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan untuk mengikuti tender, maka dapat membantu kontraktor untuk memfokuskan perhatian mereka hanya pada faktor-faktor yang terpenting saja, sehingga diharapkan kontraktor dapat membuat keputusan yang lebih tepat.

## 1.2. Rumusan Masalah

Rumusan Masalah adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kontraktor dalam pengambilan keputusan untuk mengikuti tender pemerintah
2. Faktor utama apa yang paling mempengaruhi kontraktor dalam pengambilan keputusan untuk mengikuti tender pemerintah

### 1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah :

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kontraktor dalam pengambilan keputusan untuk mengikuti tender pemerintah.
2. Mengetahui faktor-faktor yang paling mempengaruhi kontraktor dalam pengambilan keputusan untuk mengikuti tender pemerintah.

### 1.4. Batasan Masalah

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini nantinya akan dibatasi pada :

1. Penelitian dilakukan di beberapa perusahaan kontraktor di wilayah Dili yang sudah dan yang sedang mengerjakan proyek pemerintah.
2. Penelitian difokuskan pada kontraktor bidang konstruksi klasifikasi grade 5.

### 1.5. Lokasi Penelitian



Sumber : <http://id.wikipedia.org/wiki/Dili>

Gambar 1.1 Peta kota Dili

Kota Dili terletak di sepanjang pantai utara pulau Timor Leste, sekitar 60 kilometer ke arah timur dari perbatasan dengan Timor Barat. Secara geografis kota Dili beraneka ragam. Di samping jalan pesisir dan pantainya, kota ini menjangkau sampai daerah bergunung-gunung yang tidak datar. Kota Dili seluas sekitar 170 km persegi. Kota Dili mencakup pulau Atauro, Menurut data terakhir dari bagian sensus dan statistik, kota Dili mempunyai jumlah penduduk pada saat ini sebanyak 137.879.